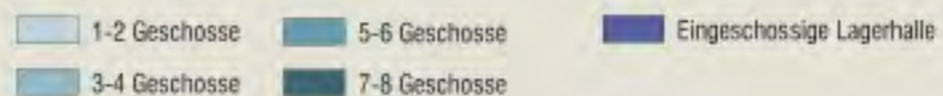


1.4 Gebäudehöhen



Maßstab 1:4.000

Die Höhen und Geschossigkeiten der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind sehr unterschiedlich. Die Lagerhallen des Opernfundus sind zwar nur eingeschossig, weisen aber eine Höhe von rund acht Metern auf. Die Gebäude der Kleingärten hingegen sind mit ca. zwei bis drei Meter Höhe deutlich niedriger. Das Umspannwerk verfügt über drei Geschosse, die Gebäude des Autohändlers an der Kreuzung Schlicksweg / Steilshooper Straße weisen ein bis zwei Geschosse auf.

Die umliegende Bebauung variiert zwischen drei und sechs Geschossen. Die auf der Fläche zu schaffenden Neubauten sollten sich in die umliegenden Gebäudehöhen integrieren und somit eine ähnliche Geschossigkeit aufweisen.

Kleingartengebäude vor der Halle



Umspannwerk



Wohnbebauung Dieselstraße





1.5 Erschließung

- Hauptstraßen
- Sammelstraßen
- Erschließungsstraßen
- Fußwege
- Bushaltestelle
- U-Bahn Haltestelle
- 600m Einzugsradius

Maßstab 1:4.000

Die derzeitige Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über die Straßen Dieselstraße, Schlicksweg und Ivensweg. Diese sind überwiegend als Kopfsteinpflasterstraßen ausgebaut und ermöglichen somit nur langsamen Verkehr. Zudem ist das Gelände von Westen über die Steilshooper Straße sowie von Osten über die Heinrich-Helbig-Straße erreichbar. Im Süd-Westen des Gebietes befindet sich die Kreuzung Habichtsstraße / Steilshooper Straße / Schlicksweg, an der sich der Verkehr bündelt. Die Habichtstraße fungiert an dieser Stelle als Ring II mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelastung werktags (DTVw) von 45.900 Fahrzeugen/24h. Die Steilshooper Straße weist eine Belastung von 12.400 Fahrzeugen/24h auf.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Nähe zur südlich gelegenen U-Bahnhaltestelle Habichtstraße als gut zu bewerten. Fast das gesamte Untersuchungsgebiet liegt im 600m Radius um die U-Bahnhaltestelle. Haltestellen der Buslinien 39, 177 und 277 befinden sich an der Steilshooper Straße, der Heinrich-Helbig-Straße sowie der Habichtstraße.

Schlicksweg



Ivensweg



Haltestelle Steilshooper Straße





2.1 Potenziale

Flächenverfügbarkeit

- kurzfristig
- mittelfristig
- Umlegung möglich
- Umlegung zu prüfen

- zu erhaltene Nutzung
- 2013** Jahresangabe Verfügbarkeit

Erhaltenswerte Strukturen

- stadtbildprägende Bauwerke
- markanter Einzelbaum, sehr erhaltenswert
- Einzelbaum, sehr erhaltenswert
- Einzelbaum, erhaltenswert
- raumprägende Hecken

→ Erschließungsoption KFZ

Maßstab 1:2.500

Die Flächen des Plangebietes befinden sich bis auf das Gelände des Umspannwerkes im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Verfügbarkeit der Flächen ergibt sich aus den bestehenden Mietverhältnissen und zeigt ein differenziertes Bild. Die Freilagerfläche zwischen den beiden Hallen des Opernfundus steht kurzfristig zur Verfügung. Das Gelände der Hallen selbst steht frühestens ab 2012 zur Verfügung, soweit eine neue Fläche für die Werkstatt und das Lager der Oper gefunden wird. Es besteht derzeit jedoch große Unsicherheit in Bezug auf die Verlagerung des Opernfundus, so dass diese Zeitvariable im weiteren Vorgehen zu beachten ist. Für die Fläche des Gerüstbau- und Altmittelhandels besteht ein Mietvertrag bis Ende 2011, danach ist dieser vierteljährig kündbar. Der Mietvertrag mit dem Autohändler an der Ecke Schlicksweg / Steilshooper Straße hat eine Festlaufzeit bis Ende 2013, verbunden mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist für den unbefristeten

Anschluss. Das Gelände des Umspannwerkes befindet sich im Eigentum von Vattenfall und wird nach Aussagen der Eigentümer auch weiterhin genutzt. Die Kleingärten befinden sich in städtischer Hand. Daher ist eine Umlegung mit einer Neuordnung denkbar.

Der Erhalt stadtbildprägender Elemente kann ein Potenzial für die neue Nutzung darstellen. Dazu zählen sowohl der Kopfbau der ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt im Süden als auch die Mauer entlang des Wendbeckens. Die Hecken östlich der Kleingärten an der Dieselstraße sowie südlich am Schlicksweg sind alt, großgewachsen und von besonderer räumlicher Wirkung. Diese Hecken und einige große und markante Einzelbäume haben jahrelang das Stadtbild geprägt und sind erhaltenswert.

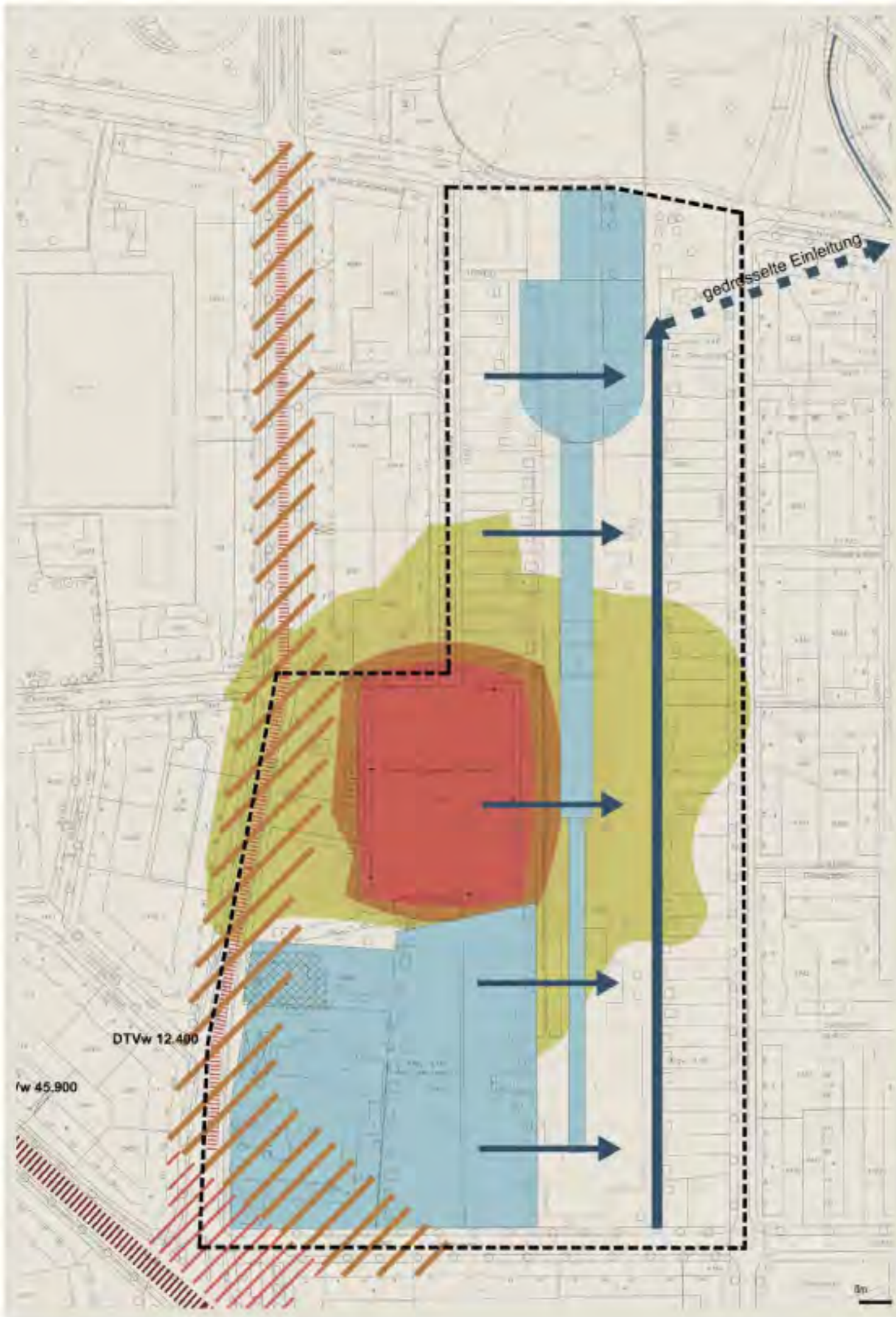
Die zukünftigen Erschließungsoptionen ergeben sich überwiegend von Nordwesten, Osten und Süden.

Kopfbau am Schlicksweg



Hecken an der Dieselstraße





2.2 Restriktionen

Sportlärm	Verkehrslärm	Sonstiges
Lärmpegelbereich <math>< 60-65</math>	sehr hohe Lärmbelastung	Altlastenverdächtige Flächen und Bodenauffüllungen
Lärmpegelbereich <math>< 55-60</math>	hohe Lärmbelastung	Elektromagnetische Emissionen
Lärmpegelbereich <math>< 50-55</math>	mittlere Lärmbelastung	Fließrichtung Entwässerung

Maßstab 1:2.500

Der Lärm des Sportplatzes und der verkehrsintensiven Straßen stellt einen wichtigen Aspekt für die weiteren Planungen dar.

Der vom Wilhelm-Rupprecht-Sportplatz ausgehende Lärm erreicht im unmittelbaren Umfeld einen Lärmpegelbereich von bis zu 65 db. Im weiteren Umfeld reicht der Lärm mit einer Stärke von 50-55 db im Osten und Westen bis an die vorhandenen Straßen Ivensweg, Steilshooper Straße und Dieselstraße heran. Im Norden und Süden reicht dieser Bereich bis zu einem Teil der noch vorhandenen Opernfundushallen. Es bietet sich daher an, diese Stellen überwiegend von Wohnbebauung freizuhalten, da ein aktiver Lärmschutz sehr aufwendig ist. Alternativ ist eine Umlegung des Sportplatzes auf eine Fläche außerhalb des Plangebietes zu prüfen

Der Verkehrslärm der Habichtstraße sowie der Steilshooper Straße beeinträchtigt vor allem im Süd-Westen das Plangebiet. An dieser Stelle sollte Wohnbebauung möglichst vermieden werden. Stattdessen ist eine Lärmschutzbebauung mit gewerblicher Nutzung denkbar.

Aufgrund der vorherigen jahrelangen gewerblichen und industriellen Nutzung besteht im Südwesten des Gebietes

eine Altlastenverdachtsfläche. Bisher konnten seitens der zuständigen Behörde keine Altlasten festgestellt werden, bei einer Nutzungs- oder baulichen Änderung besteht jedoch Handlungsbedarf. Der Boden der mittleren Achse der ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt wurde nach der Stilllegung mit Schutt aufgefüllt und bietet daher derzeit keinen ausreichenden Baugrund. Vor Eingriffen in den Boden ist zudem die Kampfmittelfrage zu klären, da das Vorhandensein von Blindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden kann.

Zusätzlich bestehen im direkten Umfeld der Umspannanlage von Vattenfall elektromagnetische Emissionen. Diese gehen jedoch überwiegend nicht über die Grenzen des zu erhaltenen Flurstückes hinweg und haben daher keinen Einfluss auf die weiteren Planungen.

Für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wurden bereits im Vorfeld mehrere Entwässerungsvarianten entwickelt. Die mit der Untersuchung beauftragte Ingenieurgesellschaft Melchior + Wittpohl favorisiert für das von West nach Ost abfallende Gelände eine rückwärtige Grundstücksentwässerung. Diese könnte schließlich über ein Rohr in die Seebeck eingeleitet werden. Favorisiert wird für die Entwässerung die Lage in einer Grünanlage, ggf. über einen offenen Graben.

Sportplatz



Kreuzung Habichtstraße



Autohändler



3. Städtebaulicher Entwurf

3.1 Varianten

Der städtebauliche Entwurf geht von der Grundannahme aus, dass der Sportplatz innerhalb des Plangebietes erhalten bleiben muss. Das Ziel des Entwurfes ist zudem der Erhalt möglichst vieler Kleingärten und die Entwicklung eines attraktiven Städtebaus. Im Folgenden werden daher zunächst verschiedene Varianten der Bebauung untersucht sowie deren Vor- und Nachteile dargestellt. Die Entscheidung für eine Vorzugsvariante stellt daran anschließend die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf dar. Dieser lässt sich in den Varianten Gartenhof oder Wohnhof gestalten. Im Anschluss daran werden mögliche Realisierungsschritte dargestellt.





3.1.1 Variante A ‚Grüne Mitte‘

- Planung
- Wohnnutzung
 - Mischnutzung
 - Öffentliche Grünfläche
 - Wegeverbindung
 - Erschließung
 - Entwässerung

Maßstab 1:2.500

Diese Variante beschreibt eine ‚Grüne Mitte‘ mit zwei Siedlungsbereichen im Norden und Süden des Gebietes. In der ‚Grünen Mitte‘ befinden sich der zu erhaltene Sportplatz und eine Kleingartenanlage mit teilweise vorhandenen und neu zu schaffenden Kleingärten.

Nutzungen	Variante A
Öffentliche Grünflächen (m ²)	3.100
Sportflächen (m ²)	14.200
Versorgungsflächen (m ²)	2.800
Innere und äußere Erschließung (m ²)	23.700
Mischbauflächen (m ²)	6.800
Wohnbauflächen (m ²)	30.200
Kleingartenflächen (m ²)	23.700
Anzahl der Kleingärten*	79
BGF Gewerbe (m ²)	4.900
BGF Wohnen (m ²)**	40.800
Wohneinheiten***	408
Plangebiet (m ²)	104.500

* 300 m² pro Parzelle

** Geschosshöhe: 3 + Staffel

*** 100 m² BGF pro WE

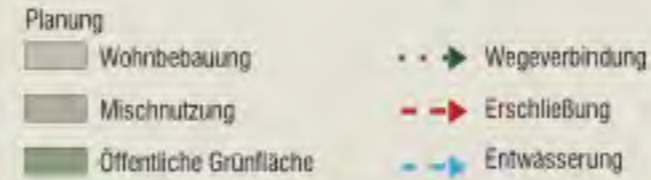
Vorteile

- keine Lärmbeträchtigung der neuen Wohnbebauung durch den Sportplatz
- markante und städtebaulich wirksame Lärmschutzbebauung an der Kreuzung Habichtstraße
- relativ geringer Erschließungsaufwand
- gute und abwechslungsreiche Durchwegung und gute Entwässerung
- Gliederung des Gebietes in zwei Quartiere
- kompakte ‚Grüne Mitte‘ mit Freiraumqualitäten

Nachteile

- nur teilweiser Erhalt der vorhandenen Kleingärten

3.1.2 Variante B ‚Grüne Achse‘



Maßstab 1:2.500

Diese Variante beschreibt eine Nord-Süd verlaufende, mittig liegende ‚Grüne Achse‘ mit zwei Siedlungsbereichen im Westen und Osten des Gebietes. In der ‚Grünen Achse‘ befindet sich eine Kleingartenanlage mit neu zu schaffenden Kleingärten.

Nutzungen	Variante B
Öffentliche Grünflächen (m ²)	3.100
Sportflächen (m ²)	14.200
Versorgungsflächen (m ²)	2.800
Innere und äußere Erschließung (m ²)	23.700
Mischbauflächen (m ²)	6.800
Wohnbauflächen (m ²)	27.800
Kleingartenflächen (m ²)	26.100
Anzahl der Kleingärten*	87
BGF Gewerbe (m ²)	4.900
BGF Wohnen (m ²)**	37.700
Wohneinheiten***	377
Plangebiet (m ²)	104.500

* 300 m² pro Parzelle

** Geschosshöhe: 3 + Staffel

*** 100 m² BGF pro WE

Vorteile

- markante und städtebaulich wirksame Lärmschutzbebauung an der Kreuzung Habichtstraße
- sehr geringer Erschließungsaufwand durch Nutzung vorhandener Straßen
- Gliederung des Gebietes in zwei Bereiche
- gute Durchwegung und Entwässerung

Nachteile

- Lärmbeeinträchtigung der neuen Wohnbebauung durch den Sportplatz
- kein Erhalt der vorhandenen Kleingärten